

## Informe sobre a aplicación complementaria das condicións de parcela mínima da ordenanza reguladora do solo de núcleo rural tradicional do Plan Básico Autonómico de Galicia (Concello de Noia – Expediente XCP-23/031)

### ANTECEDENTES

**ÚNICO.-** O 05.05.2023 tivo entrada no Rexistro Xeral da Xunta de Galicia (núm. 27509/1363044) escrito do Concello de Noia no que somete a consulta a seguinte cuestión en relación á aplicación complementaria da ordenanza reguladora do solo de núcleo rural tradicional do Plan básico autonómico ás Normas subsidiarias de planeamento municipal:

*"A cuestión de dúbida é a seguinte: Unha parcela que NON conta coa superficie mínima exixible, edificada en tódolos seus lindes, sen posibilidade de crecer pero si cumprindo co resto das condicións e parámetros urbanísticos, procede a aplicación complementaria do artigo 198 do PBA, en ausencia dunha situación EXCEPCIONAL nas NNSS, para outorgar a concesión dunha licenza de construción dunha vivenda unifamiliar".*

### CONSIDERACIÓNS XURÍDICAS

**PRIMEIRA.-** Segundo o disposto no artigo 2.1.b) do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo, polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo*, correspóndelle a este órgano consultivo a emisión de informes sobre a aplicación e interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo que sometan á súa consideración as entidades que figuran no seu artigo 15, entre as que se atopan as entidades locais de Galicia.

**SEGUNDA.-** O Concello de Noia conta con Normas Subsidiarias de Planeamento (NSP) aprobadas definitivamente o 06.11.1990 e publicadas no *Boletín Oficial da Provincia da Coruña* (BOP) o 29.12.1990.

A disposición transitoria primeira da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (LSG), relativa ao réxime aplicable aos municipios con planeamento non adaptado e aos municipios sen planeamento, establece no seu apartado 2 o seguinte:

*"2. O planeamento aprobado definitivamente con anterioridade á entrada en vigor desta lei e non adaptado á Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia, conservará a súa vixencia ata a súa revisión ou adaptación a ela, consonte as seguintes regras:*

[...]

*c) Ao solo incluído no ámbito dos núcleos rurais ou nas delimitacións de solo non urbanizable de núcleo rural, nas súas áreas de influencia ou tolerancia, aplicaráselle integramente o disposto no planeamento respectivo, agás no que se refire ás edificacións tradicionais existentes, ás que será aplicable o previsto no artigo 40 desta lei (...)"*



Esta previsión foi desenvolvida pola disposición transitoria segunda do *Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro* (en adiante, RLSG), que no seu apartado 2 puntualiza o seguinte:

*"[...] Enténdese que resultan de aplicación, neste caso, as maiores limitacións que se regulen no planeamento respectivo referidas aos parámetros urbanísticos ou posibilidades de utilización, sen prexuízo do réxime xurídico xeral do solo de núcleo rural, que será, en todo caso, o establecido nos artigos 36 a 40".*

En consecuencia, para o suposto obxecto de consulta resultan de aplicación os parámetros urbanísticos das NSP no que non contradigan o réxime xurídico xeral do solo de núcleo rural da LSG.

**TERCEIRA.-** O artigo 2.3.4.2. *Normas núm. 1 De edificación nos Núcleos Rurais Tradicionais* da normativa das NSP regula as condicións de ordenación do solo non urbanizable de núcleos rurais tradicionais e no seu apartado 3 establece os seguintes *"parámetros de edificación"*:

*"- Parcela mínima. Con carácter xeral establécese unha parcela mínima de 500 m2. esta, ademais, terá que ter unha disposición tal, que permita localizar a fosa séptica gardando as seguintes distancias mínimas, sen prexuízo das disposicións vixentes na materia:- 5 metros aos lindeiros;- 2 metros á edificación principal; - 25 metros a calquera pozo de captación de auga".*

Á vista do establecido neste precepto, o concello consulta sobre a posibilidade de aplicar o artigo 198 do Plan básico autonómico de Galicia (PBA), aprobado polo Decreto 83/2018, do 26 de xullo, con carácter complementario, en ausencia da regulación dunha situación excepcional nas NSP, como é a imposibilidade material de acadar a parcela mínima esixible polo planeamento.

Concretamente, o citado artigo 198, relativo á parcela mínima da Ordenanza reguladora do solo de núcleo rural tradicional, establece o seguinte:

*"Parcela mínima: A existente, sempre que permita unha edificación axustada ao resto das condicións urbanísticas aplicables. Para efectos de parcelación ou normalización dos predios, a superficie mínima será de 300 m2".*

**CUARTA.-** Respecto do fondo do asunto, consonte ao artigo 8.2 do PBA, este instrumento terá carácter complementario do planeamento urbanístico municipal naqueles concellos nos que exista. En virtude deste carácter complementario, será de aplicación para suplir as posibles indeterminacións e lagoas do planeamento municipal vixente, sen que en ningún caso se poida modificar a clasificación do solo nin alterar as determinacións do planeamento que complementa.

A análise das previsións recollidas no planeamento municipal determina a imposibilidade de aplicar o artigo 198 do PBA con carácter complementario polos seguintes motivos:

- En primeiro termo, o artigo 198 non regula ningún suposto excepcional por imposibilidade material de cumprir algún condicionante urbanístico, dado que ese precepto establece a aplicación xeral do parámetro de parcela mínima exixible a efectos de edificar que, para calquera suposto, é *"a existente, sempre que permita unha edificación axustada ao resto das condicións urbanísticas aplicable"*.

As NSP incorporan unha regulación completa dese parámetro de posición e o PBA non pode, en ningún caso, alterar as determinacións do planeamento que, de ser o caso, complementa.

- En segundo lugar, aínda que o artigo 2.3.4.2 das NSP non recolle excepcións respecto do cumprimento da parcela mínima para o suposto de fincas situadas entre dúas xa edificadas, a dita



omisión non pode cualificarse de lagoa ou indeterminación dado que esta situación de feito foi efectivamente considerada noutros aspectos da normativa urbanística das NSP, entre outros, no mesmo apartado da ordenanza:

*“3. Parámetros de edificación.*

*- Ocupación máxima da parcela. Serán do 40%. A estes efectos computarán, ademais da edificación principal, as edificacións auxiliares e complementarias (cobertizos, alpendres, cortes, etc.) Excepcionalmente permitiranse ocupacións maiores cando se trate de edificacións novas en parcelas situadas entre edificacións existentes e que, non podendo cumprir tal condición, deberán a pesar diso respectar o resto dos parámetros definidos”.*

E abundando, a Ordenanza 3 de edificación extensiva do solo urbano, regulada no artigo 2.3.2.3 admite expresamente esa posibilidade: *“Parcela mínima: Será de 300 m2. Exceptuaranse desta condición aquelas parcelas que, podendo ser edificables por cumprir o resto das condicións, se atopen entre parcelas xa edificadas e non procedan de segregacións posteriores á aprobación destas Normas”.*

En sentido contrario, cabe concluír que as NSP determinan nas outras ordenanzas una negación tácita da posibilidade de edificar sobre parcelas de dimensión inferior a superficie mínima, aínda que se atopen entre parcelas xa edificadas sendo inviable unha reconfiguración.

## CONCLUSIÓN.

Non procede a aplicación complementaria do artigo 198 do PBA para a concesión dunha licenza de construción dunha vivenda unifamiliar nunha finca que non cumpre, por imposibilidade material, a superficie de parcela mínima establecida no artigo 2.3.4.2 das NSP de Noia xa que o seu contido resulta determinado e completo.

O que se informa aos efectos oportunos, facendo constar a imposibilidade de resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal e que, de conformidade co disposto no artigo 16 do Decreto 36/2022, do 10 de marzo, este informe non é vinculante, pero ten carácter interpretativo da norma ou situación obxecto de exame e aplicación.

